

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1247-83/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka č. 357/8 zapsaná na listu vlastnictví č. 1923, vymezená v budově Chvaletice, č.p. 357, 358, 359, 360, 361, zapsané na LV č. 1458, stojící na parcele č. St. 1000, zapsané na LV č. 1458 a parcele č. St. 1005, zapsané na LV č. 125, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 757/42000 na společných částech bytového domu č.p. 357, 358, 359, 360, 361, zapsaného na LV č. 1458 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 757/42000 na parcele č. St. 1000 o výměře 1320 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 1458. To vše v k.ú. Telčice, obec Chvaletice, okres Pardubice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

TRŽNÍ HODNOTA s použitím atributů pro určení ceny obvyklé	2 800 000 Kč
--	---------------------

Počet stran: 27 včetně stran

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 22.6.2022

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 27.7.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **bytové jednotky č. 357/8** zapsané na listu vlastnictví č. 1923, vymezené v budově Chvaletice, č.p. 357, 358, 359, 360, 361, zapsané na LV č. 1458, stojící na parcele č. St. 1000, zapsané na LV č. 1458 a parcele č. St. 1005, zapsané na LV č. 125, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 757/42000 na společných částech bytového domu č.p. 357, 358, 359, 360, 361, zapsaného na LV č. 1458 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 757/42000 na parcele č. St. 1000 o výměře 1320 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 1458. To vše v k.ú. Telčice, obec Chvaletice, okres Pardubice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení ceny obvyklé jako jednoho z podkladů k dražebnímu jednání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.6.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

informace z CUZK.cz

<https://INEM.cz/> - portál pro znalce

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
<https://nahliznidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele
<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady
<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 424/2021 tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako jednotková cena za 1m² plochy nebo jako celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžít indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015

Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., a č. 424/2021 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy apod. V současné době se také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Chvaletice, k.ú. Telčice
Adresa nemovité věci: Kolínská 357, 533 12 Chvaletice

Vlastnické a evidenční údaje

Nikolay Stefanov Draganov, Zrušen trvalý pobyt na území ČR, LV: 1923, podíl 1 / 1

Číslo jednotky 357/8

Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: č. p. 357, 358, 359, 360, 361

Katastrální území: Telčice [765694]

Číslo LV: 1923

Podíl na společných částech: 757/42000

Dokumentace a skutečnost

Prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace proběhlo 22.6.2022. Zástupce vlastníka byl přítomen prohlídce předmětu ocenění, prohlídku interiérů BJ umožnil a sdělil znalci další informace k předmětu ocenění. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

Místopis

Chvaletice jsou město v okrese Pardubice v Pardubickém kraji. Status města mu byl přidělen 1. ledna 1981. Chvaletice leží na levém břehu Labe v nadmořské výšce 210–310 metrů nad mořem, na úpatí Chvaletické pahorkatiny, která je součástí Železných hor, dnes součást Národního geoparku. Ve Chvaleticích začíná úsek Labe splavný pro velké lodě, v minulosti byl využíván pro dopravu uhlí. K jeho vykládce sloužil přístav Chvaletice. Východně od Chvaletic se nachází uhelná elektrárna Chvaletice, v jejímž středu stojí nejvyšší komín České republiky – 305 metrů vysoký. Ve Chvaleticích se nachází mateřská škola, devítiletá základní škola a střední odborné učiliště zemědělské. Dále městský úřad, kulturní dům, dům s pečovatelskou službou, sportovní hala i několik venkovních sportovišť.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1360/1, 3, 4, 5 Město Chvaletice, U Stadionu 237, 53312 Chvaletice

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 357/8 je situována ve 4. NP (v BD cedulka s označením 3. NP) bytového domu č. p. 357, 358, 359, 360, 361 stojícího na parcele č. st. 1000 a st. 1005, k.ú. Telčice, obec Chvaletice. K bytu náleží podíl o velikosti 757/42000 na společných částech domu a na pozemku st. 1000. Oceňovaný byt je o velikosti 3+kk, je po částečné rekonstrukci, a má k dispozici lodžii přístupnou z bytu a sklepní kóji (v 1. NP, nebyla zpřístupněna).

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou pravděpodobně zděné, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvodem, schodiště je teraco. Okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy nezateplené. V bytovém domě není výtah. Oceňovaný byt je o velikosti 3+kk, a skládá se ze vstupu, předsíně, obývacího pokoje s kuchyňským koutem, doprava z chodby pokoj, rovněž další pokoj, vpravo koupelna a úplně vpravo WC.

Byt má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově. Zdravotně-technické vybavení bytu je ve zděném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, sprch. kout, umyvadlo, záchod, kuchyňská linka, varná deska, digestoř, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody. Podlahy bytu tvoří dlažba a

plovoucí. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z 1.poloviny 80.tých let 20.století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 40 let. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, BD je dobře udržován, BJ po částečné rekonstrukci, užívána rodiči vlastníka..

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka
Komentář: Část stavby BD na pozemku jiného vlastníka - st.1005.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území
Komentář: Obcí protéká řeka Labe. Riziko povodně pro BD.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
Komentář: Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Draganov Nikolay Stefanov,
Zahájení exekuce - Draganov Nikolay Stefanov
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: BJ užívají pravděpodobně rodiče vlastníka, ale nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy ani doklady o pronájmu nebo pachtu oceňovaných nemovitostí/BJ.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. BJ č. 357/8
2. Pozemky podíl

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. BJ č. 357/8
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. BJ č. 357/8

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění:	Kolínská 357 533 12 Chvaletice
LV:	1923
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Chvaletice
Katastrální území:	Telčice
Počet obyvatel:	2 934
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 493,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce		0,00
O4. Technická infrastruktura v obci		0,00
O5. Dopravní obslužnost obce		0,00
O6. Občanská vybavenost v obci		0,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{717,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,071$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient **pp** = $I_T * I_P = 1,050$

1. BJ č. 357/8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně

koeficient dle typu
podlahové plochy

Bytová jednotka č. 357/8:

$75,7 * 1,00 =$

$75,70 \text{ m}^2$

Započítaná podlahová plocha bytu:

$75,70 \text{ m}^2$

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80

24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					92,70
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9270

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	20 897,48
Plná cena: 75,70 m ² * 20 897,48 Kč/m ²	=	1 575 669,99 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 110 = 36,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 36,4 % / 100)

Nákladová cena C_{JN}

Koeficient pp

Cena C_J

*	0,636
=	1 002 126,11 Kč
*	1,071
=	1 073 277,06 Kč
BJ č. 357/8 - zjištěná cena	= 1 073 277,06 Kč

2. Pozemky podíl

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **1,050**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = **1,050**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	717,-	1,050		752,85

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1000	1 320	752,85	993 762,-
Stavební pozemek - celkem					993 762,-
Pozemky podíl - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	993 762,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	757 / 42 000
Pozemky podíl - zjištěná cena celkem				=	17 911,38 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BJ č. 357/8

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Nemovitá věc je součástí pozemku

Podlahové plochy bytu orientačně	koeficient dle typu podlahové plochy
Bytová jednotka č. 357/8:	75,7 * 1,00 =
Započítaná podlahová plocha bytu:	75,70 m²

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70

7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 92,70

Koeficient vybavení K₄: **0,9270**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,4930

Základní cena upravená [Kč/m²] = **20 897,48**

Plná cena: 75,70 m² * 20 897,48 Kč/m² = **1 575 669,99 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 70 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 110 = 36,4 %

Koeficient opotřebení: (1 - 36,4 % / 100) * **0,636**

Oceňované jednotce náleží spoluvlastnický podíl na příslušenství stavby a pozemku.

Spoluvlastnický podíl je: 757 / 42 000

BJ č. 357/8 - zjištěná cena = **1 002 126,11 Kč**

2. Porovnávací hodnota

2.1. BJ č. 357/8

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	75,40 m ²
Zastavěná plocha:	75,40 m ²

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Bytová jednotka	
Lokalita:	5. května, Vrды, okres Kutná Hora	
Popis:	Prostorný byt 3+1 o velikosti 74 m ² v ulici 5. Května ve Vrdech. Byt je situován ve 4. podlaží. K bytu náleží prostorná lodžie. Bytová jednotka je v původním stavu, proběhla zde však výměna plastových oken. K bytu je také možné dokoupit velkou garáž s dílnou a zahradou.	
Podlaží:	4	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	zděný	
Užitná plocha:	74,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Celkový stav		1,00
K6 Vliv pozemku		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Obdobná výměra a typ stavby.	
Cena k 28.2.2022	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 890 000 Kč	1,00	2 890 000 Kč



Zdroj: INEM.cz

Název:	Bytová jednotka	
Lokalita:	Kladruby nad Labem, okres Pardubice	
Popis:	3+1 ve druhém nadzemním podlaží zděného bytového domu v Kladrubech nad Labem. Byt prošel částečnou rekonstrukcí - nová koupelna, WC, modernizace kuchyně a zasklení jednoho ze dvou balkonů. K bytu patří sklep, dvě zastřešená parkovací stání a zahrada s plechovou garáží. K užívání jsou také společné prostory sušárny a kolárny.	
Podlaží:	2	
Dispozice:	3+1	
Typ stavby:	zděný	
Užitná plocha:	69,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		0,95
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Celkový stav		1,00
K6 Vliv pozemku		1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: 3+1 ve druhém nadzemním podlaží zděného bytového domu v Kladruzech nad Labem. Byt prošel částečnou rekonstrukcí - nová koupelna, WC, modernizace kuchyně a zasklení jednoho ze dvou balkonů. K bytu patří sklep, dvě zastřešená parkovací stání a zahrada s plechovou garáží. K užívání jsou také společné prostory sušárny a kolárny.

Cena k 4.6.2022

3 200 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,95

Upravená cena

3 040 000 Kč

Název: Bytová jednotka

Lokalita: 9. května, Chvaletice, okres Pardubice

Popis: Cihlový byt o velikosti 2+1 47 m² ve Chvaleticích. Byt se nachází v 1. nadzemním podlaží domu bez výtahu. Je situován na jižní a východní stranu. Pokoje jsou o rozloze 13,6 m² a 13,5 m², kuchyň má 12,2 m², chodba 2,9 m² a koupelna s vanou a s WC má 4,8 m². Z obývacího pokoje je balkónek o výměře 1,3 m² s výhledem do zeleně za dům, k bytu patří ještě dva sklepy 3,2 m² a 0,8 m². Vytápění bytu je plynovými vafkami. V koupelně je nový bojler značky Ariston, topné těleso, WC, a nové rozvody vody a odpadů. Byt se nachází v klidném prostředí města, v blízkosti je park, škola, školka, jesle, pošta, kulturní dům, dětské hřiště, lékaři, obchody a veškerá občanská vybavenost.

Podlaží: 1.

Dispozice: 2+1

Typ stavby: zděný

Užitná plocha: 47,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu 1,05

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: INEM.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Menší výměra, dispozice 2+1. Obdobná lokalita.

Cena k 16.3.2022

2 270 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,05

Upravená cena

2 383 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

2 383 500 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

2 771 167 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

3 040 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena

2 771 167 Kč/ks

Výsledná porovnávací hodnota

2 771 167 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. BJ č. 357/8	1 073 277,10 Kč
2. Pozemky podíl	17 911,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 091 188,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 091 190,- Kč**

slovy: Jedenmiliondevadesátjedenatisícjedenstodevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 091 190 Kč

slovy: Jedenmiliondevadesátjedenatisícjedenstodevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. BJ č. 357/8	1 002 126,10 Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. BJ č. 357/8	2 771 167,- Kč

Porovnávací hodnota	2 771 167 Kč
Věcná hodnota	1 002 126 Kč

Silné stránky

- + udržovaný bytový dům
- + bytová jednotka s lodžii
- + nedaleko Pardubic

Slabé stránky

- v obci tepelná elektrárna
- nezateplený BD
- není výtah

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení ceny obvyklé

2 800 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsettisíc Kč

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny, zde tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných bytových jednotek v obci Chvaletice a okolí. O obdobné BJ je v místě průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v obci je dobrá občanská vybavenost. Stávající obvyklá cena, zde tržní hodnota, byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: **bytové jednotky č. 357/8** zapsané na listu vlastnictví č. 1923, vymezené v budově Chvaletice, č.p. 357, 358, 359, 360, 361, zapsané na LV č. 1458, stojící na parcele č. St. 1000, zapsané na LV č. 1458 a parcele č. St. 1005, zapsané na LV č. 125, se spoluvlastnickým podílem o velikosti 757/42000 na společných částech bytového domu č.p. 357, 358, 359, 360, 361, zapsaného na LV č. 1458 a se spoluvlastnickým podílem o velikosti 757/42000 na parcele č. St. 1000 o výměře 1320 m², vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na LV č. 1458. To vše v k.ú. Telčice, obec Chvaletice, okres Pardubice, vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

TRŽNÍ HODNOTA

s použitím atributů pro určení
ceny obvyklé

2 800 000 Kč

slovy: Dvamilionyosmsettisíc Kč

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna

Vypracoval:

ZUOM a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice-České Budějovice 3

Miroslav Sabl, Jan Mikloško, Josef Vacík, Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice-České Budějovice 3, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1247-83/2022 evidence posudků.

V Českých Budějovicích 27.7.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

počet stran A4 v příloze:

KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBCE, MAPA OBLASTI	1
FOTODOKUMENTACE	5

- 20 -

Mapa oblasti











